



## DOCUMENTAȚIE PENTRU AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Obiectivul :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE IMOBIL CU  
FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUIȚE DE  
SERVICIU, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D/S+P+3E+ER , AMENAJĂRI  
EXTERIOARE ȘI CIRCULAȚII.**

Amplasament :

**Str. Petre Ispirescu, nr.19, mun.Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud,  
nr.C.F. 65643, nr. cad/topo 65643**

Inițiator:

**S.C. REINWETFAHLEN S.R.L.**  
loc. Vișoara, nr.305, mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Beneficiar:

**S.C. REINWETFAHLEN S.R.L.**  
loc. Vișoara, nr.305, mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Proiectant general:

**S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**  
-str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca  
-tel/fax 0264/599011



Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT



## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

### Borderou:

#### A. PIESE SCRISE

1. Cerere
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 1416 din 4.8.2023
5. Aviz de oportunitate nr. 4 din 5.03.2024
6. Extrase carti funciare-copii
7. Avize si acorduri conform CU si aviz oportunitate
8. Plan avizat OCPI
9. Memoriu general PUZ
10. Regulament local de urbanism

#### B. PIESE DESENATE – P.U.Z.

A01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1: 5 000
A02. Plan de situație existentă	sc. 1: 2 000
A03. Plan obiective de utilitate publica (proprietatea asupra terenurilor)	sc. 1: 1 000
A04. Plan Reglementări urbanistice	sc. 1: 1 000
A05. Plan Mobilare urbanistică	sc. 1: 1 000
A06. Plan de situație Echipare edilitară situație existentă -propusă	sc. 1: 1 000



S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.  
BIROU DE ARHITECTURA  
C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro  
TEL./FAX. +40 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com

## MEMORIU GENERAL P.U.Z.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE IMOBIL  
CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI  
LOCUIȚE DE SERVICIU, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D/S+P+3E+ER  
, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI CIRCULAȚII.**

Adresa obiectivului:

**Str. Petre Ispirescu, nr.19, mun.Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud,  
nr.C.F. 65643, nr. cad/topo 65643**

Inițiatori:

**S.C. REINWETFAHLEN S.R.L.**  
loc. Vișoara, nr.305, mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Beneficiar:

**S.C. REINWETFAHLEN S.R.L.**  
loc. Vișoara, nr.305, mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud.

Proiectant general:

**S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**  
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, Cluj-Napoca  
tel/fax 0264/599011

Data elaborării:

Martie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

Documentația PUZ analizează o zonă de studiu cu o suprafață de 505mp, în vederea realizării următoarelor investiții : **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUIȚE DE SERVICIU, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D/S+P+3E+ER , AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI CIRCULAȚII.** Pe lângă cele menționate se vor mai realiza lucrări de extindere ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaz, telefonie și LEA-electricitate, iluminat stradal în vederea viabilizării edilitare a perimetrului terenului propus spre urbanizare.

#### Încadrarea construcției în grupe și categorii conform normativelor în vigoare:

Categoria de importanță a construcțiilor propuse este "C" (construcții de importanță normală, conform H.G. nr.261, O.G. nr.2/1994). Acestea se încadrează în clasa a III-a de importanță ( $\alpha=1.0$ ), clădiri pentru locuințe și imobile cu funcțiuni comerciale. Conform Normativului de Siguranță la incendiu a Construcțiilor P 118-99, construcțiile se încadrează în gradul I/II de rezistență la incendiu.

Terenul studiat și propus spre reglementare este compus din o parcelă aflată în proprietate privată și se situează în intravilanul municipiului Bistrița în afara perimetrelor de protecție, pe strada Petre Ispirescu, nr.19, conform planșei A02 – Plan Situație existentă.

Vecinătăți perimetru studiat și supus reglementărilor:

- NORD-EST: domeniul public al Municipiului Bistrița, str. Petre Ispirescu;
- NORD-VEST: domeniul public al Municipiului Bistrița, locuințe colective;
- SUD,SUD-VEST: domeniul public al Municipiului Bistrița, Administrația Finanțelor Publice, Camera de Comerț și Industrie Bistrița-Năsăud;
- SUD-EST: domeniul public al Municipiului Bistrița, locuințe colective.

Zona studiată are o suprafață de 505 mp și cuprinde o parcelă, conform tabelului:

C.F.	CADASTRU	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPRIETAR
C.F. NR. 65643	65643	505	S.C. REINWETFAHLEN S.R.L.

**Zona reglementată face parte din zona de studiu, având o suprafață de 505 mp.**

Zona reglementată coincide cu cea de studiu, o suprafață de 505 mp, suprafața de studiu fiind conformă cu cea stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 4 din 5.03.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița.

**Regimul juridic:**

Zona propusă spre reglementare și avizare este alcătuită dintr-o singură parcelă. Terenul se află în proprietatea beneficiarului S.C. REINWETFAHLEN S.R.L. și are o suprafață de 505 mp.

**1.3. Surse documentare**

Zona studiată este încadrată în P.U.G. MUNICIPIULUI BISTRIȚA în unitatea teritorială de referință U.T.R. 1: -(C1)- SUBZONĂ CENTRALĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE FORMATĂ DIN CLĂDIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI.

S-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 1757 din 12.11.2020** și ulterior **Certificatul de urbanism nr. 1416 din 4.8.2023** în scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII, ÎN REGIMI DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+3E+ER. În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud a eliberat un **AVIZ DE OPORTUNITATE, cu nr. 4 din 5.03.2024.**

**1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

**2.1. Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Petre Ispirescu, nr.19. Zona ar putea fi valorificată optim prin construirea imobilelor cu funcțiuni comerciale, birouri și a celor de locuire, cu o structură care permite dezvoltarea urbanistică a municipiului Bistrița în această direcție.

Zona de studiu, ce urmează a fi **reglementată, este încadrată în prezent în categoria U.T.R. 1: -(C1)- SUBZONĂ CENTRALĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE FORMATĂ DIN CLĂDIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI.**

PUZ-ul propus stabilește reglementări urbanistice pentru o suprafață totală de 505 mp și creează un cadru pentru proiecte și pentru activități viitoare și stabilește reglementări urbanistice pentru amplasamentul studiat.

**Prin proiectul propus se respectă prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bistrița, aprobat prin HCL nr. 136/2016.**

**2.2. Încadrare în localitate**

Zona în studiu se află în intravilanul municipiului Bistrița, în județul Bistrița-Năsăud, pe strada Petre Ispirescu, nr.19 conform planului de situație și planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, terenul în discuție este delimitat după cum urmează:

- NORD-EST: str. Petre Ispirescu;
- NORD-VEST: locuințe colective;
- SUD,SUD-VEST: domeniul public al Municipiului Bistrița, Administrația Finanțelor Publice, Camera de Comerț și Industrie Bistrița-Năsăud;
- SUD-EST: locuințe colective.

**2.3 Elemente ale cadrului natural și analiza geotehnică a zonei:**

**2.3.1 Topografie:**

În general zona studiată aparține morfologic unui teren stabil fără accidente morfologice naturale sau antropice. Terenul este caracterizat de o zonă specifică plană.

### 2.3.2 Geomorfologia zonei:

Amplasamentul studiat se situează în localitatea Bistrița, care se încadrează la Subcarpații "transilvăneni", subsectorul Bistriței, situându-se în depresiunea intracolinară Bistrița-Livezile-Bîrgău, care este drenată de râul Bistrița. Morfologia terenului este aproximativ plan-orizentală, fără accidente naturale sau artificiale, cu terasele și luncile râului Bistrița.

### 2.3.3 Geologia – Litologia:

Formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene și pleistocene. Formațiunile de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este reprezentată de depozitele sarmatiene alcătuite din argile marnoase, nisipuri și tufuri. Depunerile aluvionare a teraselor din valea Bistriței sunt alcătuite din bolovăniș cu pietriș, nisip și liant argilos-prăfos. Terasa aluvionară are o grosime cuprinsă între 3-7m, fiind acoperită de depozite aluvial-deluviale cuaternare.

Pentru amplasamentul studiat, s-a realizat în exclusivitate un studiu geotehnic, aflat în anexa, al cărui conținut confirmă stabilitatea terenului și validează oportunitatea de constructibilitate a acestuia. Detaliile tehnice specifice se găsesc în cadrul conținutului de documentație de profil anexat la PUZ-ului.

### 2.3.4 Hidrografia și hidrogeologia:

Din punct de vedere hidro-geologic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, sub influența albiei căreia se află nivelul apei freatice. Rețeaua hidrografică, factor important în procesul de modelare a reliefului, este drenată de valea Bistriței.

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviale actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Regimul de alimentare al rețelei hidrografice este nivo-pluvial în zonele înalte și pluvio-nival în rest. Din această cauză debitul apelor de suprafață este dependent de cantitatea de precipitații căzute în timpul anului. Regimul de scurgere al apelor este redus iarna, dar primăvara debitele cresc până la valori maxime atinse la sfârșitul lunii aprilie și începutul lunii mai.

Fenomene de îngheț se produc în fiecare an și au o durată medie de 70-80 zile, iar podul de gheață are o durată medie de 40-45 zile.

### 2.3.5 Clima regiunii:

Clima este de tip continental-moderată, specifică climatului Podișului Transilvaniei.

Datorită diferențelor de temperatură între anotimpuri este stabilită o adâncime de îngheț de -1,30m (conf. STAS 6054-85). Precipitațiile sunt bogate, nivelul lor ajungând la 650mm/mp.

### 2.3.6 Tectonica regiunii și seismicitatea:

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir este prezent prin cote diapire largi, fără efect geotehnic.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g=0,10g$  și perioada de colț  $T_c=0,7sec$ .

### 2.3.7 Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054-85 este stabilită adâncimea de îngheț de -1,10m de la cota terenului natural.

### 2.3.8 Zone de risc natural:

Terenul din zona în care se află perimetrul studiat în prezentul P.U.Z., este considerat și încadrat conform normativelor în vigoare la teren de categorie geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

### 2.3.9 Stratificația terenului:

Stratificația terenului va fi identificată în urma interpretării rezultatelor studiului geotehnic.

### 2.3.10 Condiții de fundare

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- construcțiile noi proiectate se recomandă a fi fondate pe un sistem de fundații directe și continue sau izolate pe stratul de pietriș, bolovăniș mic cu nisip, mediu îndesat, considerând o presiune de 300-350 kPa..
- Adâncimea de fundare recomandată se situează între  $D_f=-1,40m$  și  $1,70m$  pentru cele 2 foraje
- Apa a fost interceptată la cota -2,70m fata de terenul natural

## 2.4 Circulația – căi de acces:

Zona prezintă ca și cale de acces principală pentru circulații auto și pietonale strada Zefirului aflată la limita sud-estică a zonei studiate, în conformitate cu planșele prezentate.

## 2.5 **Ocuparea terenurilor – Analiza Fondului Construit Existent**

**2.5.1 Aspecte calitative ale fondului construit:** amplasamentul ce se propune a fi reglementat este în prezent un teren liber de construcții.

**2.5.2 Relaționări între funcțiuni:** la sud de amplasamentul ce se propune a fi reglementat se relevă existența cu preponderență a terenurilor cu funcțiune de locuire.

**2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:** nu există în circuitul civil.

**2.5.4 Spații verzi, perdele de protecție, sport și agrement:** spațiile verzi sunt asigurate atât în interiorul parcelelor cât și de terenurile adiacente celor construite.

**2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:** în zona studiată precum și zonele vecine nu există riscuri naturale majore, conform prevederilor din indicativ NP 074/2002 terenul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

### 2.5.6 **Principalele disfuncționalități:**

#### a. **Circulații:**

Se relevă lipsa circulațiilor auto și pietonale în cadrul amplasamentului.

#### b. **Fond construit și utilizarea terenurilor:**

Pe zona reglementată nu există fond construit, iar destinația terenului este agricolă.

#### c. **Dotări de utilitate publică:**

Nu există utilități publice pe amplasament, dar în apropiere, pe strada Simion Barnutiu există toate rețelele de utilități necesare: LEA-curent, gaz, rețea apă-canal, rețele de date.

#### d. **Probleme de mediu:**

Nu există disfuncționalități.

În zona studiată terenurile nu sunt ocupate cu clădiri ce să afecteze solul, subsolul, apa și aerul.

**2.6 Echiparea edilitară:** În prezent, amplasamentul nu este racordat prin branșament în prezent la rețelele de utilități.

## 2.7 **Date privind protecția mediului:**

**Surse de poluare:** În zona studiată nu s-au identificat surse de poluare a mediului ambiant în afara circulației auto (zonă cu trafic auto de categorie mică-mare) - factor de poluare a aerului, și totodată generator de vibrații.

### **a. APA - condițiile actuale:**

#### **a.1 Apa de suprafață:**

În zona studiată nu există evaluări actuale de ape acide, sau uzate în mediul ambiant, sau pe cursurile de apă existente în zonă.

#### **a.2 Ape subterane:**

În zona studiată nu există scurgeri de ape uzate sau infiltrații de factori poluanți în apele subterane, prezente. Morfologia și alcătuirea geologică a terenului permit circulația apelor subterane la diferite adâncimi în teren. Ca atare, pentru subsoluri se vor prevedea **izolații hidrofuge** împotriva umidității terenului și a eventualelor infiltrații de apă, conform prevederilor din *Indicativ NP 040/2002 "Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea hidroizolațiilor la clădiri"*.

### **b. AERUL - calitatea aerului**

#### **b.1 Identificarea surselor de poluare fixe și mobile din zonă:**

Sursele de poluare a atmosferei sunt reprezentate de surse caracteristice zonelor proximale căilor de circulație carosabile de dimensiuni medii-mari și traficul pe infrastructura rutieră din zonă.

#### **I. Sursele de poluare specifice localităților și infrastructurii rutiere:**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice localităților și drumurilor din zonă sunt reprezentate de traficul rutier: oxizi de azot (NO, NO<sub>2</sub>, N<sub>2</sub>O), oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), SO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, compuși organici volatili nemetanici, particule încărcate cu metale grele (Pb, Cd, Cu, Cr, Ni, SE, Zn);

Traficul rutier se comportă ca un ansamblu de surse de poluare liniară.

Calitatea atmosferei din zona amplasamentului este influențată de ansamblul surselor aflate în perimetrul fiecărei localități, acestea comportându-se ca surse de suprafață.

#### **II. Sursele de poluare specifice activităților existente în zona studiată:**

Traficul auto poate fi o sursă de poluare a aerului atât fonic cât și din cauza noxelor eliminate în atmosferă, fiind în apropiere de zona studiată. Activitățile existente în zonă nu generează o poluare a mediului ambiant, prin specificul funcțiunilor existente preponderent agricole.

**c. SOLUL:**

**c.1 Eroziunea solului:**

În zona studiată nu se întâlnesc soluri erodate sau activități umane, care să conducă sau să contribuie la eroziunea solului.

**c.2 Încărcarea învelișului de sol cu elemente chimice poluante:**

În zona studiată nu s-a determinat existența în sol a unor zăcăminte (de exemplu metale grele) sau compuși chimici poluanți.

**d. BIODIVERSITATEA:**

Vegetația prezentă în aria studiată este specifică zonei de deal formată de apele curgătoare, fiind completată de vegetația specifică plantării grădinilor, ce are specific agricol.

**e. ZGOMOT:**

În zona studiată nu există factori generatori de zgomote care pot depăși normele admisibile – în aafra surselor de zgomot produse de traficul auto de pe strada Ispirescu.

**f. VIBRAȚII:**

În zona studiată există factori de producere a vibrațiilor, generată de circulația auto.

**2.8 Disfuncționalități:** În zona studiată nu există disfuncționalități majore.

**2.9. Opțiuni de investiții:** Prin analiza zonei studiate în PUZ, în zonă se relevă o tendință determinantă de construire a imobilelor cu funcțiune mixtă, cea de locuire colectivă și cea comercială cu funcțiunile complementare ale locuirii.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ȘI ORGANIZARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIAȚE

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

##### 3.1.1 Scopul Proiectului:

Obiectul PUZ este de a schimba limitele urbanistice cu privire la regimul maxim de înălțime.

Amplasamentul studiat a vizat o suprafață de circa 505 mp. Identificarea acestuia se face după planul de situație și planul de încadrare în zonă, realizate pe baza suporturilor cadastrale OJCP, anexate prezentei documentații.

Documentația PUZ analizează zona în suprafață de 505 mp, în vederea realizării următoarelor intervenții urbanistice: **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI CIRCULAȚII.**

În cadru

În perimetrul zonei de intervenție supusă avizării pentru urbanizare se vor amenaja / amplasa:

- un imobil cu funcțiunea de spații comerciale, birouri și locuințe de serviciu;
- Amenajarea amplasamentului cu alei pentru accesul în imobil;
- Accese în zonele de subsol la nivelele de parcaje subterane;
- Spații verzi amenajate;
- Plantații de arbori și arbuști;

Se vor realiza racorduri și bransamente la utilități pentru necesarul de funcționare optimă a imobilului propus în actuala documentație PUZ. Traseul rețelelor edilitare se vor extinde până în vecinătatea amplasamentului.

Apele pluviale vor fi canalizate și deversate în canalul colector.

#### 3.2 Prevederi ale PUG Bistrița pentru UTR existente:

Zona reglementată se află în intravilanul localității Bistrița, fiind încadrată și reglementată în P.U.G. Bistrița cu U.T.R. 1 – C1.

Indicii urbanistici reglementați PUG pt. U.T.R. 1 C1 sunt : **POTmax= 60%, CUTmax=2 ADC/mp.** Pentru obiectivul care face obiectul PUZ, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița **Certificatul de urbanism nr. 1757 din 12.11.2020** și ulterior **Certificatul de urbanism nr. 1416 din 4.8.2023** în scopul: **ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII, ÎN REGIMI DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+3E+ER.**

În baza acestui Certificat de Urbanism, Serviciul de Urbanism din cadrul primăriei municipiului Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud a eliberat un **AVIZ DE OPORTUNITATE** cu nr. 4 din **5.03.2024**.

### **3.5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională, regim de înălțime, alinierea clădirilor, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

#### **3.5.1 Zonificare funcțională propusă**

Terenul care a generat prezentul studiu este în intravilanul municipiului Bistrita și este încadrat în prezent în

**U.T.R. 1: -(C1)- SUBZONĂ CENTRALĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE FORMATĂ DIN CLĂDIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 NIVELURI.**

#### **3.5.2 Regim de înălțime**

Regimul maxim de înălțime din zona studiată va fi de: **P+2E pentru U.T.R. 1: -(C1)**

#### **3.5.3 Alinierea Clădirilor**

– **Retragerile clădirilor pentru UTR 1 C1 în conformitate cu RLU PUG:**

a. în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

b. se va mentine situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se admit distanțe de minim 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri ;

#### **3.5.4 Bilanțuri teritoriale / situație propusă**

<b>Aria terenului</b>	<b>505 mp</b>
<b>Arie construită estimată</b>	<b>185.5 mp</b>
<b>Arie supratereană desfășurată estimată</b>	<b>910 mp</b>
<b>Arie totală desfășurată estimată</b>	<b>1340 mp</b>

**POT MAXIM 60%**  
**CUT MAXIM 2.5**

Suprafețe dalate (alei pietonale)	60 mp
Suprafețe platforme carosabile (parcari, platforme)	109,10 mp
Spații verzi	155,70 mp

#### **3.5.5 Indici urbanistici propuși față de cei reglementați**

##### **Indici urbanistici reglementați pentru UTR 1 C1:**

*Indicii urbanistici reglementați pentru U.T.R. 1 C1 sunt :*

*H<sub>max</sub>=9m.*

*POT<sub>max</sub>= 60%*

*CUT<sub>max</sub>=2,0 ADC/mp.teren.*

##### **Indici urbanistici propuși pentru UTR 1 C1a:**

**H<sub>max</sub>=16,50m**

**POT<sub>max</sub>= 40%**

**CUT<sub>max</sub>=2,0 ADC/mp.teren**



### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

Este obligatorie conectarea la utilitățile existente:

- rețea de alimentare cu apă potabilă;
- rețea canalizare apă menajeră și ape pluviale;
- rețea electrică;
- rețea gaze naturale;

Instalațiile de bransament apă trebuie să fie prevazute cu elemente de individualizare tehnică și de consum: robinet de bransament, robinet de închidere și separare (pe coloana și apartament), contor bransament și contoare individuale interioare. Instalația de canalizare va fi prevăzută cu supapă unisens pentru fiecare imobil.

#### Rețea alimentare cu energie electrică

Fiecare unitate locativă va fi conectată la rețeaua de 220 V, cu contor electric individual, contor electric pentru spațiile comune, sistem de siguranță.

#### Rețea gaze naturale

Fiecare utilizator) va fi racordat la sistemul național de transport al gazelor naturale.

În dotarea fiecărei unitati din imobil va exista un contor individual pentru consumator gaz.

#### Încălzire (Energie termică)

Sistemul de încălzire este obligatoriu pentru fiecare imobil.

Încălzirea și prepararea apei calde menajere se vor realiza în sistem propriu prin centrală termică pe combustibil gazos.

#### Salubritate și salubritate deșeurilor stradale

Pentru fiecare locație de construcție s-au prevazut puncte pentru colectarea deșeurilor menajere, amplasate pe platforme betonate prevazute cu sifon de pardoseala racordat la rețeaua de canalizare. Se vor amplasa recipienți agrementati/omologati pentru a asigura un nivel optim de curatenie în perimetrul ansamblului rezidențial.

### 3.7 Protecția mediului

#### 3.7.1. Date specifice activității :

3.7.1.1. Activitatea principală : SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

3.7.1.2. Dotări : Instalații edilitare specifice spațiilor de acest tip:

-încălzire cu centrală termică-combustibil gaz metan

-post electric de transformare

3.7.1.3. Activitatea ce se va desfășura în construcții: locuire, funcțiuni comerciale și servicii.

3.7.1.4. Modul de asigurare a utilităților :

- apa și canalizarea prin extinderea rețelei din apropiere/proximitatea amplasamentului;
- microcentrale termice cu GN;
- energie electrică prin post de transformare la rețea existentă.

Nu se impun alte reglementari specifice ale activitatilor pe care le propune imobilul in ansamblul urbanistic.

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.

Întocmit,

arh. Rebeca SUCIU

Șef proiect

Dr.arh. Flavius MUNTEAN  
Membru R.U.R. și O.A.R.-T.N.A. 2291



Cluj-Napoca, Mai 2024